Assureur Conseil

L'Assurance Financière
2-6 avenue Henri Barbusse
93000 Bobigny
Tel : 01 48 91 95 85 - Fax : 01 48 43 46 89

Code : 9034550

CONTRAT GRL®

Administrateur de biens

CONDITIONS GÉNÉRALES D'ASSURANCE N°79

La GRL est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat. La marque GRL est une marque déposée par l'APAGL

sommaire

■ **Préambule** ---------- p.3

■ **Définitions** ---------- p.4

■ **1 - L'objet des garanties** ---------- p.5
- **Article 1** - Objet du contrat ---------- p.5
- **Article 2** - Garantie loyers impayés ---------- p.6
- **Article 3** - Garantie dégradations locatives ---------- p.6
- **Article 4** - Prise en charge des frais de contentieux ---------- p.7
- **Article 5** - Exclusions de garantie ---------- p.7

■ **2 - La mise en jeu des garanties** ---------- p.8
- **Article 6** - Mise en jeu de la garantie loyers impayés ---------- p.8
- **Article 7** - Mise en jeu de la garantie dégradations locatives ---------- p.9
- **Article 8** - Direction du procès ---------- p.10
- **Article 9** - Commission de recours ---------- p.10
- **Article 10** - Prescription ---------- p.10
- **Article 11** - Subrogation ---------- p.10

■ **3 - La vie du contrat** ---------- p.11
- **Article 12** - Prise d'effet et durée ---------- p.11
- **Article 13** - Obligations du souscripteur ---------- p.11& 12
- **Article 14** - Cotisation ---------- p.12
- **Article 15** - Résiliation du contrat ---------- p.13
- **Article 16** - Informatique et libertés ---------- p.14
- **Article 17** - Réclamation ---------- p.14
- **Article 18** - Autorité chargée du contrôle de l'assureur ---------- p.14

PREAMBULE

Le présent contrat est régi par le Code des Assurances, par les présentes Conditions générales et leur annexe, ainsi que par les Conditions particulières, le tout faisant partie intégrante du Contrat.

Le présent contrat a été élaboré conformément aux dispositions de la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il répond aux conditions du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009.

Le dispositif de compensation financière en faveur de l'assureur mis en place par l'APAGL et l'Etat conditionne l'existence et la durée des garanties résultant du présent contrat. Si ce dispositif de compensation financière venait à disparaître du fait de l'Etat ou de l'APAGL les garanties cesseraient à la date de fin du dispositif déterminée par voie légale et/ ou réglementaire.

AUCUNE MENTION AJOUTEE ET PORTANT RENVOI, SURCHARGE OU DEROGATION AUX CLAUSES IMPRIMEES OU DACTYLOGRAPHIEES N'EST OPPOSABLE AUX PARTIES SI ELLE N'A PAS ETE VALIDEE PAR LES PARTIES.

LES MEMES DISPOSITIONS SONT VALABLES POUR TOUT AVENANT AU CONTRAT.

DEFINITIONS

Les définitions

Pour l'application du présent contrat, on entend par :

■ Souscripteur

Le professionnel de l'immobilier, titulaire d'une carte de gestion immobilière, mandataire de l'assuré.

■ Assuré

Le propriétaire bailleur ayant adhéré au présent contrat dans le cadre du mandat de gérance confié au souscripteur et désigné comme tel par le souscripteur.
Le locataire demeure tiers au présent contrat.

■ Assureur

DAS Assurances Mutuelles
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes
RCS LE MANS 775 652 142
DAS
Société Anonyme au capital de 60.660.096 €
RCS LE MANS 442 935 227
Sièges sociaux : 33 rue de Sydney - 72045 LE MANS CEDEX 2
Entreprises régies par le Code des Assurances
Ces sociétés sont dénommées ensemble l'assureur ou DAS dans les présentes Conditions Générales.

■ Dépôt de garantie

Somme prévue et versée à la date de signature du bail pour garantir l'exécution des obligations du locataire.

■ Locataire éligible

Le locataire appartenant à l'une des catégories définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 selon sa date d'entrée dans les lieux, son taux d'effort ou la précarité de sa situation.

■ Sinistre

Evènement susceptible de mettre eu jeu les garanties qui survient et est déclaré auprès de l'assureur entre la date de prise d'effet du contrat et la date de résiliation du contrat.

■ Taux d'effort

Rapport entre le loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises et les ressources mensuelles du locataire.

1 L'OBJET DES GARANTIES

Article 1 - Objet du contrat

1.1- Les logements garantis

La garantie s'applique exclusivement aux logements et leurs annexes, loués nus ou meublés avec un bail conforme à la législation en vigueur, qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- ils sont situés sur le territoire français,
- ils constituent la résidence principale de leur (s) locataire (s), (En cas de bail mixte seule la partie habitation peut bénéficier des garanties du présent contrat),
- leur loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises **est inférieur ou égal à 2000 € à la date de souscription du contrat.**

En vertu de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le dispositif GRL est exclusif de toute caution, quelle qu'en soit la forme.

Ne sont pas garantis :

- les logements :

- **qui appartiennent à des propriétaires bailleurs personnes morales** (sauf s'il s'agit de SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus),
- **<u>ET QUI</u> sont conventionnés (**sauf si la convention a été signée avec l'agence nationale de l'habitat -ANAH- ou à l'occasion de l'octroi d'une aide de cette agence),

- les logements faisant l'objet d'une sous-location,

- les logements faisant l'objet d'un bail commercial, rural ou professionnel.

Si de nouvelles dispositions législatives, en cours de bail, imposaient la modification du contrat de location, la garantie ne serait maintenue que si ce contrat était rendu conforme à la loi.

1.2- Les locataires éligibles

Les catégories de locataires éligibles au présent contrat ont été définies à l'article 3 du cahier des charges du dispositif de garantie universelle des risques locatifs figurant en annexe du décret 2009-1621 du 23 décembre 2009.
La détermination du caractère éligible d'un locataire doit se faire en fonction de sa date d'entrée dans les lieux, de son taux d'effort et de la précarité de sa situation à l'appui de la liste figurant en annexe du décret 2009-1621 du 23 décembre 2009.

1.2.1 : les locataires entrants :

Sont éligibles au présent contrat les locataires entrants dont le taux d'effort ne dépasse pas 50 %.
Les locataires dont le taux d'effort est supérieur à 50% ou ceux dont le taux d'effort ne peut pas être déterminé ne sont pas éligibles au présent contrat.
L'ensemble des ressources du locataire ayant un caractère régulier et permanent est pris en considération pour le calcul du taux d'effort : les revenus professionnels, les revenus fonciers, les allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature **à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires.**

1.2.2 : les locataires en place

Sont éligibles au présent contrat les locataires qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- ils sont titulaires d'un bail conforme à la législation en vigueur qui a au moins 6 mois d'antériorité à la date d'adhésion au présent contrat,
- ils n'ont pas eu 2 mois consécutifs ou non d'impayé total ou partiel de loyers au cours des 6 mois précédant la date d'adhésion au présent contrat.

Ne sont pas éligibles au présent contrat les locataires :

- dont le bail a une antériorité inférieure à 6 mois

ou

- qui ont eu 2 mois consécutifs ou non d'impayé total ou partiel au cours des 6 mois précédant l'adhésion au présent contrat.

Article 2 - Garantie des loyers impayés

■ 2.1- Objet de la garantie

La garantie intervient **lorsque 2 mois de loyers consécutifs ou non sont impayés en totalité ou lorsque le cumul des sommes impayées sur une période n'excédant pas 12 mois atteint un mois de loyer déduction faite des aides au logement versées à l'assuré en sa qualité de bailleur.**

Si le locataire est éligible à une aide personnelle au logement, l'assuré s'engage à demander le versement en tiers payant de la prestation auprès de l'organisme payeur. En cas de refus, l'indemnisation au titre de la garantie des loyers impayés sera versée déduction faite du montant de l'aide personnelle au logement.

L'assureur prend en charge, **dans la limite du plafond de garantie figurant ci-dessous**, le paiement des loyers, charges et taxes locatives comprises, et les indemnités d'occupation afférents au logement garanti sur la base des sommes ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance.

■ 2.2- Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur ne peut excéder le montant du loyer mensuel, charges et taxes locatives comprises, sur la base des sommes ayant servi au calcul de la cotisation d'assurance **dans la limite d'un plafond global d'indemnisation fixé à 70.000 € au titre d'un même sinistre. Cette somme intègre les frais de contentieux définis à l'article 4 ci-après.**

Tout sinistre concernant un même titulaire du bail et un même logement constitue un seul et même sinistre même s'il fait l'objet de plusieurs déclarations ou d'aggravations.

Article 3 - Garantie des dégradations locatives

■ 3.1- Objet de la garantie

L'assureur s'engage à garantir la prise en charge du coût des travaux de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives causées par le locataire durant sa période d'occupation et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement.

En l'absence d'état des lieux d'entrée et conformément à l'article 1731 du code civil, le locataire sera présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives.

En cas d'impossibilité de faire établir un état des lieux de sortie contradictoire du fait du locataire, le souscripteur ou l'assuré fera établir dans un délai de quinze jours ouvrables maximum après la date de récupération légale du bien un constat par Huissier, le coût de cette formalité demeurant à la charge de l'assureur.

A défaut pour le souscripteur ou l'assuré d'avoir établi correctement ou fait établir ces constats dans ce délai, l'assureur sera dégagé de toute obligation de paiement et de recours du fait des dégradations locatives.

■ 3.2- Plafond de garantie

L'indemnité à la charge de l'assureur **ne peut excéder :**
- 7700 € TTC pour les logements nus,
- 3500 € TTC pour les logements meublés.

Pour tout sinistre l'assuré conserve à sa charge une franchise équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel dont il aura déduit, le cas échéant, les frais non pris en charge au titre du présent contrat (notamment les frais d'entretien) et dont il pourra justifier auprès de l'assureur.

Article 4 - Prise en charge des frais de contentieux

■ 4.1- Objet de la garantie

L'assureur prend en charge le paiement des frais engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés à l'encontre du locataire défaillant et obtenir le remboursement des frais de remise en état du logement garanti en cas de dégradations locatives.

Sont pris en charge :

- Les frais de procédure y compris le coût des commandements de payer,
- Les honoraires d'huissier, d'avocat, d'avoué,
- Les frais visant à expulser le locataire (frais d'intervention du serrurier et de la police, frais de garde meuble, frais de déménagement)

Ne sont jamais pris en charge :

- Les frais engagés lorsque les conditions de mise en jeu du contrat ne sont pas réunies,
- Les frais de gestion des impayés, le coût des lettres recommandées préalable à la phase contentieuse,
- Les honoraires de résultat,
- Les dépens, amendes et frais y afférents, et les dommages-intérêts mis à la charge de l'assuré par une décision de justice.

■ 4.2- Plafond de garantie

L'indemnisation de l'assureur au titre de la présente garantie s'inscrit dans le cadre **du plafond de garantie de 70 000 € prévu pour les loyers impayés à l'article 2.2.**

Article 5 - Exclusions de garantie

Il est précisé que la garantie ne saurait être acquise dans les cas suivants :

EXCLUSIONS COMMUNES AUX GARANTIES "LOYERS IMPAYÉS" ET "DÉGRADATIONS LOCATIVES" :

- **si le montant du loyer mensuel charges et taxes locatives comprises, prévu au bail excède 2000 € à la date d'adhésion au présent contrat,**
- **en cas de survenance d'un cataclysme ne correspondant pas à la définition de la loi sur les catastrophes naturelles et affectant l'objet du contrat,**
- **en cas de guerre civile ou étrangère comme en cas d'émeutes ou mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage,**
- **en cas de sinistre dû aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyau d'atome, de la radioactivité,**
- **en cas de non-respect par l'Assuré des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,**
- **si le logement est rendu temporairement inhabitable du fait d'un sinistre pouvant être couvert par un contrat d'assurance multirisque habitation garantissant le locataire pour ses obligations locatives selon les dispositions de l'article 7-g de la loi 89/462 du 6 juillet 1989),**
- **en cas de constatation du non-respect des normes de décence en vigueur ou lorsque le logement a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité avec interdiction temporaire ou définitive d'habiter (article 187 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et décret n° 202-120 du 30 janvier 2002,**
- **en cas d'absence dans le bail de la clause résolutoire de plein droit.**

EXCLUSIONS PROPRES À LA GARANTIE "DÉGRADATIONS LOCATIVES" :

- **les dommages causés aux aménagements extérieurs, aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux éléments de clôture et de fermeture de terrains privatifs,**
- **les dommages mobiliers (meubles meublants) et en général les éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support,**
- **le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,**
- **les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,**
- **les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par l'assuré,**
- **les dommages normalement couverts par une multirisque habitation selon le §g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.**
- **l'absence d'état des lieux de sortie opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité du fait du locataire, par huissier de justice).**

Article 6 - Mise en jeu de la garantie des loyers impayés

6.1- La déclaration de sinistre

Dès la première échéance impayée en tout ou partie et avant toute déclaration de sinistre le souscripteur ou l'assuré doit :
- au plus tard dans les 20 jours ouvrables qui suivent le terme impayé adresser au locataire une relance écrite,
- à défaut de régularisation et au plus tard dans les 35 jours ouvrables qui suivent le 1er terme impayé adresser au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de régler sous huitaine.

Lorsque l'impayé atteint 2 mois complets de loyer, consécutifs ou non, ou lorsque le cumul des sommes impayées atteint 1 mois de loyer sur une période de 12 mois au plus, le souscripteur ou l'assuré adresse à l'assureur dans un délai de 45 jours au plus tard à compter du premier impayé une déclaration de sinistre accompagnée de toutes les pièces justificatives utiles à l'instruction du dossier.
Tout nouveau terme impayé doit être déclaré à l'assureur dans un délai de 30 jours.

En cas de déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, une déchéance de garantie peut être prononcée si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

Dans les 10 jours ouvrables suivant la date de réception du dossier complet ou de l'actualisation de la dette l'assureur adresse au souscripteur ou à l'assuré un accusé de réception et se prononce sur l'octroi de la garantie.

Le dossier complet adressé par le souscripteur ou l'assuré à l'assureur comprend obligatoirement les informations et pièces justificatives mentionnées ci-dessous :
- état civil (nom, prénom, date et lieu de naissance) et adresse de l'assuré,
- copie du bail et de ses annexes,
- copie des courriers de relance et mise en demeure,
- décompte des sommes dues mentionnant le montant des aides au logement versé à l'assuré
- en cas de départ du locataire : arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés déduction faite du dépôt de garantie), nouvelle adresse et coordonnées du locataire si elles sont connues.

Les locataires relevant des catégories éligibles 1% logement ou éligibles état pourront faire l'objet d'un traitement social sur prescription de l'APAGL selon les modalités prévues à l'article 2 –IV du cahier des charges du dispositif de garantie universelle résultant du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 s'ils occupent toujours le logement garanti lors de la déclaration du sinistre.

6.2- L'indemnisation des loyers impayés

L'indemnisation de l'assureur intervient à trimestre civil échu et prend en compte les loyers impayés dès le 1er terme.
L'indemnisation de l'assureur se poursuit, **dans la limite du plafond de garantie prévu à l'article 2-2**, jusqu'à la date de récupération effective du logement garanti par l'assuré caractérisée par :
- la remise définitive des clés par le locataire,
- l'état des lieux de sortie contradictoire,
- le constat d'huissier d'état des lieux de sortie,
- le procès verbal de reprise par huissier,
- le décès du locataire dans les cas où le décès met fin au bail en application de la législation.

Le versement des indemnités intervient déduction faite de tous les acomptes dont le locataire se serait acquitté directement auprès du souscripteur ou de l'assuré et des aides au logement versées à l'assuré en tiers payant.

En cas de refus par l'assuré de demander le versement de l'aide personnelle au logement en tiers payant le montant de cette aide sera déduit de l'indemnisation.

Le souscripteur ou l'assuré s'engage à restituer immédiatement à l'assureur les sommes reçues directement du locataire dès lors qu'elles auront déjà été indemnisées par l'assureur.

Article 7 - Mise en jeu de la garantie des dégradations locatives

■ 7.1- La déclaration de sinistre

Au plus tard dans les 30 jours ouvrables qui suivent la remise des clés ou le PV de constat par huissier ou l'état des lieux contradictoire, le souscripteur ou l'assuré doit adresser au locataire une lettre RAR le mettant en demeure de régler le montant des travaux de remise en état des dégradations locatives constatées.

A l'issue des 30 jours et au plus tard dans les 60 jours qui suivent la remise des clés, le PV de constat ou l'état des lieux contradictoire, le souscripteur ou l'assuré doit adresser à l'assureur un dossier de déclaration de sinistre comportant obligatoirement les pièces suivantes :
- numéro du contrat et numéro de lot attribué lors de la mis en garantie du lot,
- état civil et adresse de l'assuré,
- état civil et adresse du locataire,
- copie du bail et de ses annexes,
- état des lieux d'entrée et de sortie ou PV de constat d'huissier,
- copie des courriers de relance et mise en demeure
- arrêté de compte définitif (montant des loyers impayés + dégradations locatives - dépôt de garantie),
- devis détaillé ou factures détaillées des travaux de remise en état,
- nouvelle adresse du locataire si elle est connue,
- pour le calcul du point de départ de la vétusté : justificatifs de remise en état du logement au moment de la mise en location ou justificatifs de livraison du logement neuf au moment de la mise en location.

A compter de la date de réception du dossier complet l'assureur dispose d'un délai de 30 jours ouvrables pour se prononcer sur l'octroi de la garantie.

En cas de déclaration tardive, sauf cas fortuit ou de force majeure, une déchéance de garantie peut être prononcée si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice.

Un sinistre "dégradations locatives" constaté après la résiliation du présent contrat ne sera pas pris en charge même si d'autres sinistres sont en cours pour un même locataire.

■ 7.2- L'indemnisation des dégradations locatives

En cas de mise en jeu de la garantie des dégradations locatives, l'assuré sera indemnisé, dans la limite de la garantie fixée à l'article 3.2 des présentes Conditions générales, **vétusté déduite calculée sur la base de 6% l'an, avec un maximum de 50% et appliquée à partir de la date de construction ou de réfection du logement garanti. En l'absence de justificatifs, il sera appliqué la vétusté maximale**.

Si l'état des lieux d'entrée fait apparaître une remise à neuf du bien, et à défaut de pouvoir fournir les justificatifs nécessaires, il sera considéré que le point de départ pour le calcul de la vétusté sera la date de prise d'effet du bail.

Dès l'accord de l'assureur sur le montant des réparations à réclamer au locataire, celui-ci règlera le montant dû à l'assuré par l'intermédiaire du souscripteur, dans un délai de 15 jours ouvrables et dans la limite de la garantie fixée aux présentes Conditions générales selon les modalités suivantes :
- dans un premier temps, l'assureur indemnisera l'assuré, à hauteur de 50 %, sur la base des devis hors taxes qu'il aura préalablement validés,
- dans un deuxième temps, le versement du solde et l'indemnisation de la T.V.A. se feront à réception des factures originales acquittées.

A défaut d'accord sur le montant ou la nature des travaux à réclamer au locataire l'assureur fera diligenter à ses frais une expertise amiable par un homme de l'art.

A l'occasion de chaque sinistre mettant en jeu la garantie des dégradations locatives, **l'assuré conserve à sa charge, à titre de franchise, une somme équivalente au montant du dépôt de garantie résiduel après imputation prioritaire sur ce dépôt des frais non pris en charge (notamment les frais d'entretien) au titre du présent contrat sous réserve que l'assuré puisse justifier des déductions effectuées.**

Article 8 - Direction du procès

L'assureur désigne tout intervenant de justice, assure la direction de toute procédure amiable et judiciaire pour le compte et dans l'intérêt de l'assuré. A cette fin, l'assuré donne mandat et s'engage à faire diligence pour permettre à l'assureur et à l'avocat saisi, d'instruire le dossier en temps utile ainsi que de veiller au bon avancement de la procédure.

Article 9 - Commission de recours

En cas d'insatisfaction ou de réclamation portant sur :

- le refus de souscription du contrat d'assurance, en raison de la qualité de l'assuré en tant que bailleur, de la qualité du locataire ou de la qualité du logement ;
- le contenu et l'étendue des garanties du présent contrat, hors garanties optionnelles ;

L'assuré a la possibilité de saisir la commission des recours de l'APAGL.
L'assuré doit adresser sa réclamation au Président de la commission des recours dans les huit jours ouvrables suivant la réception de la notification de la décision de l'assureur.

La réclamation accompagnée des pièces justificatives nécessaires à l'examen du dossier doit être :
- soit envoyée en lettre recommandée avec AR ;
- soit déposée au Secrétariat de la Commission contre récépissé ;
- soit envoyée sur l'adresse courriel commissiondesrecours@apagl.fr.

Article 10 - Prescription

Toute action dérivant du présent contrat d'assurance se prescrit par deux ans à compter de l'événement qui lui donne naissance, conformément aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du Code des Assurances.
La prescription peut être interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription ainsi que dans les cas ci-après :
- Désignation d'un expert à la suite d'un sinistre,
- Envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne le paiement des cotisations ou par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité,
- Citation en justice,
- Commandement ou saisie signifiés à celui que l'on veut empêcher de prescrire.

Article 11 - Subrogation

L'assureur est subrogé dans les termes de l'article L.121-12 du Code des Assurances, jusqu'à concurrence des indemnités payées par lui, au titre de la garantie, dans les droits et actions de l'assuré, contre le ou les locataires défaillants.

Si du fait de l'assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci est déchargé de ses obligations envers l'assuré dans la mesure où aurait pu s'exercer la subrogation.

L'assuré s'engage à permettre à l'assureur d'exercer utilement le recours pour les sommes qu'il aura réglées et notamment en lui transmettant immédiatement toute correspondance, exploits d'huissier et en déférant à toute convocation d'avocat, d'expert ou en vue d'une comparution personnelle devant le Tribunal.

Si par sa négligence ou son manque de coopération, l'assuré ne permettait pas à l'assureur d'exercer son recours contre le locataire défaillant, l'assuré serait tenu de restituer l'intégralité des sommes perçues par lui-même à titre d'indemnité.

De même, l'assuré ne pourra s'opposer, en cas de non-paiement des loyers, charges et taxes locatives par le locataire, à ce que l'assureur poursuive la résiliation du bail, même en cas de paiement en cours de procédure.

A défaut, la garantie ne serait pas acquise en cas de nouvel incident de paiement des loyers, charges et taxes locatives, du fait du même locataire

3 LA VIE DU CONTRAT

Article 12 - Prise d'effet et durée

■ 12.1- Prise d'effet et durée du contrat

Le Contrat prend effet à la date mentionnée aux Conditions Particulières. Il est conclu pour une durée d'un an et se renouvelle par tacite reconduction à chaque échéance anniversaire par période annuelle sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties selon les modalités prévues à l'article 15.
L'échéance anniversaire est obligatoirement fixée à l'une des dates suivantes :
- 1er janvier, 1er avril, 1er juillet ou 1er octobre.

■ 12.2- Prise d'effet et durée des garanties

Les garanties prennent effet :
• à la date d'effet du bail pour les locataires entrant.
• à la date d'adhésion au présent contrat par le propriétaire bailleur pour les locataires en place.

Elles sont acquises pour une durée d'un an et se renouvellent par tacite reconduction à chaque échéance anniversaire de l'adhésion, sauf résiliation notifiée par le propriétaire bailleur au souscripteur.

Les garanties cessent de manière anticipée en cas de résiliation du présent contrat par le souscripteur ou l'assureur à la date de résiliation dudit contrat.

Article 13 - Obligations du souscripteur

■ 13-1- La mise en garantie d'un lot

Lors de la mise en garantie d'un lot le souscripteur doit contrôler que le montant du loyer, charges et taxes comprises, ne dépasse pas 50 % des ressources mensuelles du locataire entrant. A cette fin le souscripteur doit obtenir du locataire les pièces justificatives de ses ressources.

Le souscripteur doit recueillir :
- lorsqu'il s'agit d'un locataire entrant : les pièces justificatives des ressources du locataire selon liste fixée par l'APAGL et reproduite sur l'annexe "Critères d'éligibilité et justificatifs GRL" n°1.
- lorsqu'il s'agit d'un locataire en place : son relevé de compte locataire.

Ces pièces seront conservées par le souscripteur qui les produira à toute demande de l'assureur notamment lors de la déclaration d'un sinistre.

Seul l'ensemble des ressources du locataire ayant un caractère régulier et permanent sera pris en considération pour le calcul du taux d'effort : les revenus professionnels, les revenus fonciers, les allocations ou prestations en tous genres, les pensions de toute nature ; **à l'exclusion des revenus financiers et boursiers aléatoires.**

Le souscripteur/l'assuré devra lors de l'entrée dans les lieux, établir un bail comportant une clause résolutoire de plein droit, écrite en conformité avec la loi en vigueur à la date de signature du bail et dresser un état des lieux d'entrée contradictoire.

Il devra faire parapher et signer le bail et ses annexes, par le ou les preneurs du bail.

■ 13-2- La déclaration des lots mis en garantie

Chaque trimestre, le souscripteur transmet à l'assureur un bordereau actualisé établi selon le modèle figurant en annexe n°2 de l'ensemble des lots assurés reprenant pour chacun d'entre eux :
- le numéro du présent contrat,
- le numéro attribué lors de la mise en garantie du lot,
- les nom, prénom adresse du propriétaire,
- les nom, prénom du locataire,
- l'adresse complète du logement loué (n°, bât etc…)
- le montant du loyer, charges et taxes comprises,
- la date d'adhésion au présent contrat par le propriétaire bailleur, date de résiliation des garanties.

La garantie porte sur un logement déterminé et un locataire désigné. En cas de changement de locataire le souscripteur doit contrôler l'éligibilité du nouveau locataire au présent contrat après avoir recueilli les pièces justificatives nécessaires selon les modalités définies à l'article 13-1 et faire une nouvelle demande de garantie auprès de l'assureur.

Si le nouveau locataire ne répondait pas aux conditions d'éligibilité telles que définies à l'article 13-1 l'adhésion prendrait fin de plein droit.

Le souscripteur s'engage à remettre aux propriétaires bailleurs assurés la notice d'information relative aux garanties souscrites et à les informer en cours de contrat de toutes modifications affectant leurs droits et obligations.
En cas de résiliation du présent contrat le souscripteur prendra toute mesure pour informer les propriétaires bailleurs que leurs garanties cesseront à la date de résiliation dudit contrat.

■ 13-3- Sanctions

Toute réticence ou déclaration intentionnellement fausse dans les déclarations du risque entraîne la nullité du contrat. (article L 113-8 du Code des Assurances).
Toute omission ou déclaration inexacte non intentionnelle par le souscripteur ou l'assuré dans les déclarations du risque entraîne une réduction des sommes déboursées en proportion des cotisations payées par rapport à celles qui auraient été dus si le risque avait été exactement déclaré. (article L 113-9 du Code des Assurances)

■ 13-4- Déclaration des autres contrats

Si les risques garantis par le présent contrat sont ou viennent à être couverts par un autre contrat d'assurance, le souscripteur/l'assuré doit le déclarer à l'assureur, sous peine, s'il y a lieu des sanctions de l'article L.121-3 et L.121-4 du Code des Assurances.

Article 14 - Cotisation

■ 14-1 Calcul de la cotisation

Le mode de calcul de la cotisation annuelle et frais accessoires est fixé au présent contrat suivant un pourcentage appliqué au montant du quittancement émis.

■ 14-2- Paiement des cotisations

La cotisation est payable trimestriellement à terme échu par le souscripteur accompagnée du bordereau de déclaration mentionné à l'article 13-2, au siège de l'assureur ou chez le mandataire désigné à cet effet.
Les dates de paiement sont celles indiquées aux Conditions particulières.

A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 jours de son échéance, l'assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée au souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre.

Cette lettre recommandée indiquera qu'elle est envoyée à titre de mise en demeure. Elle rappellera le montant et la date d'échéance de la prime et reproduira l'article L.113-3 du Code des Assurances.

L'assureur a le droit de résilier le contrat dix jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus. Si au cours de ce délai de trente jours ou après l'expiration de ce délai et sous condition que l'assureur accepte de renoncer au bénéfice de la résiliation intervenue, l'assuré entend régulariser sa situation, il devra, outre le montant des quittances échues, acquitter les frais d'avis et de poursuites s'il y a lieu et le contrat ne reprendra ses effets que le lendemain à midi du paiement des sommes dues.

■ 14-3- Révision du taux de cotisation

En cas de modification du taux de cotisation applicable aux risques garantis, pour des motifs de caractère technique, la cotisation est modifiée dans la même proportion à compter de l'échéance anniversaire qui suit la mise en vigueur du nouveau taux. En cas de majoration l'assuré ou le souscripteur a alors le droit de demander la résiliation du présent contrat ou de son adhésion dans les 30 jours ouvrables suivant celui où il a connaissance de la majoration.
La résiliation prend effet un mois après la date du récépissé de déclaration d'expédition de la lettre recommandée. L'assuré reste, toutefois, redevable d'une fraction de cotisation calculée sur les bases de la cotisation précédente, au prorata du temps écoulé entre la date de la dernière échéance et la date d'effet de la résiliation.

Article 15 - Résiliation

■ 15-1- Résiliation du contrat

Le contrat peut être résilié par le souscripteur ou l'assureur à chaque échéance annuelle moyennant préavis de deux mois.
Le contrat peut être résilié avant la date d'échéance annuelle dans les cas suivants :

- Par l'assureur

- En cas de non-paiement des cotisations (article L.113-3 du Code des Assurances).
- En cas d'aggravation du risque (article L.113-4 du Code des Assurances).
- Après sinistre, le souscripteur ayant alors le droit de résilier les autres contrats souscrits auprès de l'assureur dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette résiliation (article R.113-10 du Code des Assurances).
- En cas d'omissions ou d'inexactitudes dans la déclaration du risque (article L.113-9 du Code des Assurances),
- En cas de suppression du dispositif GRL,
- En cas de résiliation de la convention liant l'assureur à l'APAGL
- En cas de disparition du dispositif de compensation financière à l'initiative de l'APAGL ou de l'Etat.

- Par le souscripteur

- En cas de résiliation par l'assureur d'un autre contrat du souscripteur après sinistre.
- En cas de diminution du risque si l'assureur refuse de réduire la cotisation en conséquence.
- En cas de révision du taux de prime.

- Par les personnes autorisées en cas de redressement ou liquidation judiciaire

- De plein droit

- En cas de retrait de l'agrément de l'assureur (article L.326-12 du Code des assurances)

Lorsque le souscripteur a la faculté de résilier le contrat, il peut le faire à son choix :
- soit par lettre recommandée,
- soit par déclaration faite contre récépissé au siège de l'assureur ou à celui de son assureur-conseil désigné à cet effet.

Si l'assureur décide de résilier le contrat, l'assureur le notifie par lettre recommandée adressée au dernier domicile connu du souscripteur.
Le délai de résiliation court à compter de la date figurant sur le cachet de la Poste

■ 15.2- Résiliation de l'adhésion individuelle

L' adhésion individuelle peut être résiliée par l'assuré à chaque échéance anniversaire de l'adhésion.

L'adhésion individuelle peut également être résiliée de manière anticipée dans les cas suivants :

• par l'assuré,

- en cas de survenance de l'un des événements suivants :
  - changement de domicile,
  - changement de situation ou de régime matrimonial,
  - changement de profession,
  - retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle, lorsque l'adhésion a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.

La résiliation de l'adhésion ne peut intervenir que dans les 3 mois suivant la date de l'événement.
La résiliation prend effet 1 mois après réception de la notification par l'autre partie au contrat :
- si l'assureur refuse de réduire la cotisation en cas de diminution du risque,
- si l'assureur majore la cotisation.

• de plein droit,

- en cas de résiliation du contrat cadre,
- en cas de rupture du mandat de gérance confié au souscripteur,
- en cas de destruction ou disparition du bien assuré,
- en cas de réquisition du bien assuré, dans les cas et conditions prévus par la législation en vigueur.

Dans tous les cas de résiliation, au cours d'une période d'assurance, la portion de cotisation afférente à la fraction de cette période postérieure à la résiliation n'est pas acquise à l'assureur et doit être remboursée à l'assuré si elle a été perçue d'avance. Toutefois, cette part est acquise à l'assureur à titre d'indemnité en cas de résiliation pour non-paiement de la cotisation.

Article 16 - Informatique et libertés

Les données personnelles communiquées par le souscripteur/l'assuré sont nécessaires pour les traitements informatiques liés à la gestion de son contrat et peuvent également être utilisées, sauf opposition de sa part, à des fins commerciales.
Elles peuvent également faire l'objet de traitements spécifiques et d'informations aux autorités compétentes dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.
Elles pourront être enregistrées à des fins de formation du personnel de l'assureur et dans le cadre de la gestion des sinistres.
Elles pourront être utilisées par les mandataires, les réassureurs, les partenaires ou les organismes professionnels de l'assureur.
L'assuré peut, à tout moment, exercer ses droits d'opposition, de communication, de rectification et de suppression par courrier adressé à l'adresse suivante :
DAS – Service Qualité – 33 rue de Sydney - 72045 LE MANS CEDEX 2.

Article 17 - Réclamation

En cas de difficulté liée au contrat, le souscripteur/l'assuré consulte son assureur conseil.

Si le désaccord persiste, l'assuré contacte le service Qualité de DAS qui l'aidera dans la recherche d'une solution. En l'absence d'accord l'assuré peut demander l'avis du médiateur dont les coordonnées lui seront communiquées en écrivant au Service Qualité de DAS - 33 rue de Sydney – 72045 LE MANS CEDEX 2

Article 18 - Autorité chargée du contrôle de l'assureur

L'autorité chargée du contrôle est l'Autorité de Contrôle des Assurances et des Mutuelles (ACAM)
61, rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09.

DF547 – (10/03/10) - Imp MMA Le Mans

33, rue de Sydney • 72045 Le Mans cedex 2
Tél. : 02 43 47 54 00 • Fax : 02 43 47 54 99

DAS Assurances Mutuelles - Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS Le Mans 775 652 142
DAS - Société anonyme au capital de 60 660 096 euros - RCS Le Mans 442 935 227
Entreprises régies par le code des assurances